

立地適正化計画に関するQ&A

ここでは、立地適正化計画に関するQ&Aのうち、都市構造再編集中支援事業に関係する内容を抜粋して紹介します。

1. 立地適正化計画 全般について

Q1：立地適正化計画とは？

A：立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

Q2：立地適正化計画の位置づけは？

A：立地適正化計画は、市町村の都市計画に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市再生法第81条第2項第1号に示す住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針については、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされます。

Q3：都市計画区域の一部のみを立地適正化計画の区域とすることはできますか？

A：立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。また、一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となります。ただし、土地利用の状況や日常生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを計画区域としたり、住民等への説明状況等に応じて段階的に計画区域を設定したりすることを否定するものではありません。

Q4：立地適正化計画を作成する上で、国や県とどのような協議が必要となりますか？

A：市町村は、立地適正化計画の内容について都市計画区域マスタープランの記載との整合に関し整理・確認が必要となる場合など、立地適正化計画の内容を都市計画区域マスタープランに即したものとす観点から、必要に応じて都道府県の都市計画部局と協議することが望ましいと考えています。また、市町村が立地適正化計画を作成する場合には、「市町村都市再生協議会」を設置することができますが、これに都道府県や隣接市町村が参画することや、複数の市町村が共同で市町村都市再生協議会を設置することも考えられます。また、国との協議は不要ですが、地方整備局等にワンストップ窓口を設けておりますので、必要に応じてご相談ください。特に補助制度等を活用する場合は、各種要件がありますので、ご相談頂くことをお勧めします。

Q5：立地適正化計画は都市計画区域を対象として、また居住誘導区域や都市機能誘導区域は市街化区域を対象としていますが、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点も、立地適正化計画に位置付けしたいのですが可能でしょうか？

A：法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点を立地適正化計画に位置付けることは可能です。多様なライフスタイルを支えるまちづくりに向けては、郊外や農村集落等を含む地域全体に目配りした施策の実施や都市圏における複数市町村の連携が重要であり、都市圏全体のコンパクト化に資するこれらの拠点についても立地適正化計画と一体的に検討していくことが重要であると考えられます。

位置付けにあたっては、総合計画や市町村管理構想、地域管理構想等を活用してこれらの拠点の考え方を整理したり、都市圏を構成する複数市町村で、共同で作成する立地適性化計画や任意の広域的な立地適性化の方針にこれらの拠点を位置付けたりした上で、それ

らを踏まえて立地適正化計画を作成することが望ましいと考えられます。

2. 立地適正化計画の作成手続きについて

Q6：立地適正化計画を作成・変更する場合、どのような手続きが必要となるのでしょうか。また、「軽微な変更」とは何を指すのでしょうか。

A：立地適正化計画を作成・変更しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければなりません。

一方、「軽微な変更」に該当する変更は、都市再生特別措置法施行規則第31条において、

- ・ 居住誘導区域から災害レッドゾーン等の都市再生特別措置法第81条第19項に規定する区域を除外する場合における変更（都市再生特別措置法第81条第2項第2号に掲げる事項のうち左記の変更に限る。）
- ・ 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項の変更（同条第2項第4号）
- ・ 防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項、老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項や都市のスポンジ化対策に係る低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定の対象区域を記載する場合等の変更（同条第2項第6号に掲げる事項のうち防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項並びに同条第9項から第13項まで及び第15項に規定する事項に係る変更に限る。）

とされており、公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取等の変更の手続きが不要となります。

なお、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に記載する場合には、当該指針が低未利用地の利用と管理に関する基本的な方針であること、当該指針に基づき土地所有者等に対して勧告等を行うことが可能とされていることから、その場合には「軽微な変更」に該当しないこととされています。

Q6-2：立地適正化計画の見直しの要否の判断の考え方や、計画の見直しをする際の留意点はありますか？

A：都市再生特別措置法第84条第1項の規定に基づき、立地適正化計画を作成した場合においては、概ね5年ごとに計画に関する調査、分析及び評価を行うよう努め、必要がある場合には当該計画等を変更することとされています。計画に定めた目標値の達成状況や、誘導施策等の効果の発現状況等について確認し、施策の効果が十分でない等計画の見直しが望ましいと判断される場合には、誘導施策の充実等のほか、状況に応じて誘導区域の変更を含めた計画全体の見直しを行うことも考えられます。

見直しの手続きに当たっては、当該市町村以外の者が実施する事業等について追加をする場合には都市再生特別措置法第81条第4項の既定に基づき同意が必要となることに留意するとともに、従前の計画の作成段階において内容に関しての調整や協議等を実施した関係部局がある場合には同様に調整等を図ることが望ましいと考えます。さらに、見直しの際にも適切に住民等の意見を反映させ、計画の内容を広く周知する観点から、従前の計画の作成段階で実施してきた手続きを踏まえて、公聴会等の開催、まちづくりの方向や内容等に関するアンケートの実施、ワークショップの開催などを地域の実情に応じて実施することが望ましいと考えます。

なお、施策の達成状況を評価する手法については「都市構造の評価に関するハンドブック」等を参照することが考えられます。また、新たなハザード情報の確認等により災害に対する都市のリスクが明らかになった場合や災害が発生した場合などには、適時適切に計画の見直しの検討を行うことが望ましいと考えます。

3. 誘導施設について

Q 7 : 誘導施設として定めることが想定される施設は何ですか？

A : 誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されており、具体的には、以下の施設が想定されます。また、都市構造再編集中支援事業等の補助対象となる誘導施設に限定されるものではなく、幅広く定めることが可能です。ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与する機能を有しない事務所機能（例えば、専ら特定の法人や個人が継続的に業務を行う施設で都市の居住者の来訪を想定しないもの）等で占められる施設は、誘導施設として想定していません。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

Q 8 : ホテル等の宿泊施設を誘導施設に設定することは可能でしょうか。

A : 専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化したホテル等の宿泊施設は、主に滞在者のための収益施設であり、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設には当たらないため、誘導施設として想定していません。

Q 9 : 誘導施設を設定する際の留意点がありますか。

A : 都市機能誘導区域外において誘導施設の建築等を行う場合には、市町村への届出が義務付けられていることから、届出を行う者に対し届出義務が生じるか否かを明確にすることが重要です。したがって、誘導施設を定める際には、「病院等」「スーパー等」といった曖昧な表記をすべきではありません。また、小規模な施設を誘導施設の対象外にしたい場合に、「病床の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」というように、対象となる施設の詳細な規模について定めることも望ましいと考えます。

4. 誘導区域について

(1) 全体

Q 10 : 立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の両方を定める必要がありますか？

A : 立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の両方を定めることが基本となります。また、両区域の設定は同時であることが基本となりますが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、居住誘導区域の設定において住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合などには、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められます。

ただし、都市機能誘導区域を先行して設定する場合でも、その後に設定する居住誘導区域と齟齬がないよう、居住誘導区域のエリアを見越した設定が求められるとともに、必要に応じて居住誘導区域の設定の際に都市機能誘導区域を変更する等の対応が考えられます。

なお、都市機能誘導区域の設定が先行する場合、補助制度等が活用できなくなる場合がありますので、地方整備局等にご相談頂くことをお勧めします。

Q 11 : 居住誘導区域が設定されていないエリアに都市機能誘導区域を設定することはできますか？

A : 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、

居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが基本となります。

ただし、都市の中心拠点等において特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合、既に商業等の居住以外の機能がまとまって立地している場合、地域の観光の拠点として都市機能を集中させるために居住の誘導を想定しない場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられます。

(2) 居住誘導区域について

Q12：居住誘導区域とは？

A：市街化区域又は非線引き都市計画区域において、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。

Q13：居住誘導区域を、市街化区域全域に設定することはできますか？

A：居住誘導区域は、人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきです。一定の人口密度の維持あるいは低下の抑制を期待できる範囲を検討するとともに、工業系の土地利用が今後も継続してなされる見込みの区域や災害リスクが大きい区域については居住誘導区域に含めないなどの検討が必要です。

なお、人口の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」)が公表している将来人口推計の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても、社人研の将来推計人口の値を参酌すべきであると考えています。

Q14：居住誘導区域の境界はどのように定める必要がありますか？

A：居住誘導区域の境界設定について特段の規定はありませんが、区域内外で届出の要否が変わるため、例えば、地形、地物(字界や道路など)を参考に設定することが考えられます。

Q15：市街化調整区域に地区計画を定めた場合、そこに居住誘導区域を設定することはできますか？

A：市街化調整区域は、法令上、市街化を抑制すべき区域であり、地区計画の策定によってもその趣旨に変わりはないことから、市街化調整区域内には居住誘導区域を設定することはできないものとして、都市再生特別措置法第81条第19項のとおり規定されております。

(3) 都市機能誘導区域について

Q16：都市機能誘導区域とは？

A：都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

Q17：都市機能誘導区域は、立地適正化区域内にいくつ定めることができますか？

A：都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めてください。

Q18：都市機能誘導区域の設定はどのようにすればよいでしょうか？

A： 運用指針にもあるように、「都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定すること」が考えられます。

都市機能誘導区域は、各拠点地区における土地利用の実態や公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体の区域を検討して頂きたいと考えています。

Q 19：都市機能増進施設を位置付けず都市機能誘導区域を定めることは可能でしょうか。

A： 立地適正化計画は、都市全体の構造を見渡しながら、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導を図り、コンパクトなまちづくりを行うものです。

このため、都市再生特別措置法第81条第2項第3号において、立地適正化計画に記載する事項として、「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）」及び「当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）」を規定しているところであり、都市機能誘導区域とともに誘導施設を定めることとしています。

したがって、誘導施設を位置付けていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は、都市再生特別措置法で規定している「都市機能誘導区域」には該当しないものと解されます。

（4）災害危険区域等の取扱について

Q 20：浸水想定区域に居住誘導区域を設定することは可能でしょうか。少しでも浸水想定区域が係っている場合、除外すべきでしょうか。

A： 都市計画運用指針において、いわゆるイエローゾーンである土砂災害防止法第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域、水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域、津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域等については、「それぞれの区域の災害リスク、警戒避難態勢の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないとは判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき」としています。

したがって、浸水想定区域については、避難態勢の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえた上で、災害頻度が高い地域にコストをかけて将来的に居住を誘導していく合理性や、河川事業の進捗等を総合的に勘案し、居住誘導区域の設定を慎重に検討することが重要です。

その上で、浸水想定区域に居住誘導区域の設定が必要な場合には、居住エリアの安全性を強化のための取組を位置づける防災指針において、ハード・ソフト対策の両面から、適切な防災・減災対策を定めることが求められます。

なお、いわゆる災害レッドゾーンのうち、災害危険区域（建築物の建築が禁止されているもの）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域については、都市再生特別措置法第81条第19項の規定に基づき、居住誘導区域に含めないこととなっていますのでご留意下さい。また、災害危険区域（上記以外）と津波災害特別警戒区域については都市計画運用指針において居住誘導区域に原則として含めないことを求めています。

9. 地方都市や大都市、人口が少ない都市等における立地適正化計画について

Q 44：立地適正化計画は都市計画区域を対象として、また居住誘導区域や都市機能誘導区域は市街化区域を対象としていますが、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点も、立地適正化計画に位置付けたいのですが可能でしょうか？

A： 法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点を立地適正化計画に位置付けることは可能です。多様なライフスタイル

ルを支えるまちづくり に向けては、郊外や農村集落等を含む地域全体に目配りした施策の実施 や都市圏における複数市町村の連携 が重要であり、都市圏全体のコンパクト化に資するこれらの拠点についても立地適正化計画と一体的に検討していくことが重要であると考えられます。

都市計画区域外や市街化調整区域の生活拠点については位置付けにあたっては、総合計画や市町村管理構想、地域管理構想等を活用してこれらの拠点の考え方を整理したり、都市圏を構成する複数市町村で、共同で作成する立地適性化計画や任意の広域的な立地適性化の方針にこれらの拠点を位置付けたりした上で、それらを踏まえて立地適正化計画を作成することが望ましいと考えられます。

Q 4 5 : 地方創生の施策（例えば「小さな拠点」の形成）との関係性について、教えてください。

A : まち・ひと・しごと創生総合戦略では、人口減少や高齢化の著しい中山間地域等において、安心して住み続けられる地域を守るため、地域住民の活動・交流拠点の強化や、生活サービス機能の集約・確保、集落生活圏内外の交通ネットワーク形成等による「小さな拠点」の形成が推進されています。

「小さな拠点」を形成するにあたり、(地域再生法に基づく地域再生計画の認定を受けた)市町村は、「地域再生土地利用計画」を作成し、集落生活圏の生活を維持するための土地利用等に関する事項を詳細かつ即地的に定めることができます。

都市部のみならず中山間地域等も含めた市町村全体のまちづくりを検討するにあたっては、総合計画等で全体像や拠点の考え方等を整理した上で、例えば、都市部は「立地適正化計画」、中山間地域等は「地域再生土地利用計画」、それらをつなぐ交通ネットワークは「地域公共交通計画」など、計画を組み合わせることで、より包括的かつ具体的な取り組みを進めることも考えられます。

Q 4 6 : 大都市で既に市街化されており、人口推計でもこれから数十年大幅な人口減が見込まれないような地域については、どのように立地適正化計画を作成すればよいのでしょうか？市街化区域全体を居住誘導区域にしてもよいのでしょうか？

A : 大都市で既に市街化されており、大幅な人口減少がすぐには見込まれない都市においても、人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来等の見通し等を踏まえながら、持続可能な都市構造の実現に向けて立地適正化計画を作成することが有効です。

総数としては人口減少がすぐには見込まれない場合でも、将来の人口推計を年齢階層別に分析すると、高齢化の進行など、都市を取り巻く状況の変化が予測される場合があります。また、年齢階層別の将来人口推計を地区ごとに把握してその地理的な分布を分析したり、進行中の基盤整備や開発の動向を把握したりすることで、ある地区では著しい高齢化が予測される一方、別の地区では若い世代の集中的な流入が見込まれるなど、都市内での人口動態の変化が予測される場合があります。こうした状況下では、総数としての人口減少が見込まれない場合でも、地区ごとに見ると、福祉施設や医療施設、子育て施設などの生活サービス機能が将来的に不足したり、公共交通の必要性がより高まったりする可能性があります。また、都市が抱える災害リスクの軽減という観点から、居住を誘導することが望ましくない 区域が都市内に見い出される可能性もあります。

そのため、大都市で既に市街化されており、大幅な人口減少がすぐには見込まれない都市においても、まずは人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来等の見通し等を詳細に分析し、持続可能な都市構造の実現に向けた課題の把握・抽出を行うことが出発点となります。

Q 4 7 : 複数の市町村で連携して立地適正化計画を作成することは可能でしょうか？

A : 広域生活圏や経済圏が形成されている場合等には、複数の市町村が共同して立地適正化計画を作成することが可能です。これにより、当該圏域における都市機能（医療、福祉、商業等）を一定の役割分担のもとで整備・利用することができ、広域的な地域の活性化と効率的な施設を図ることや、同じ河川の流域に位置する場合には防災指針の検討

等にあたり必要な防災・減災対策について連携して検討・推進を図ることが期待されま
す。

このほか、任意の取組みとして複数市町村が連携し、広域的な立地適正化の方針を作
成した上で、当該方針に基づき、市町村毎に立地適正化計画を作成することも考えられ
ます。

**Q 4 8 : 1つの市のなかに複数の都市計画区域が存在する場合、同市は複数の計画の作成が必要
でしょうか。複数の都市計画区域を包括した1つの計画作成となるのでしょうか？**

A : 一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象と
して立地適正化計画を作成することが基本となります。ただし、土地利用の状況や日常
生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを立地適正化計画区域とするなど、住
民への説明状況等に応じて段階的に立地適正化計画区域を設定することを否定するもの
ではありません。

Q 4 9 : 人口が少ない都市において、立地適正化計画を作成することは有効でしょうか。

A : 立地適正化計画は、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充
実等に関する包括的なマスタープランであり、居住機能や都市機能の誘導により生活利
便性の向上や行政コストの削減などの効果が期待されるものです。特に、人口が少ない
都市においては、今後人口が減少することで都市機能の維持が将来的に困難になること
が予想されることから、人口密度の低下を一定程度抑制するという観点で立地適正化計
画を作成することが有効であると考えます。

また、各市町村の行政区域の中でも市街化区域や用途地域においては、課題・目的に
応じるために立地適正化計画を作成するとともに、それ以外の区域においては、小さな
拠点の形成の取組を組み合わせることで、市域全体として人口減少に対応した
計画にする、といった活用を図ることも考えられます。

1 0 . 区域設定のあり方等について

**Q 5 0 : 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定について、具体的にどのように検討したらよ
いでしょうか？**

A : 区域設定の前提として、都市の現状と将来の見通しを検討したうえで、まちづくりの
方針、具体的な取組みの方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要で
す。検討のポイントは、

1. 都市全体、地区別に人口分布、高齢化等の推移など、人口の現状と将来見通しにつ
いて分析、把握した上で、
2. 人口の分析結果と重ね合わせて
 - ①公共交通路線網の現状と将来見通し
 - ②主要な都市機能（公共、民間施設）の現状と将来見通し
 - ③災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等の現状の事項を検討、分析し、現状、将来における課題を把握することが重要です。

なお、居住誘導区域は、客観的な将来人口推計値を見据え、適切な人口密度が確保さ
れる範囲で設定されることが必要です。区域内においてその人口密度を確保するため
必要となる区域外から区域内への誘導人口が、区域内外の現在・将来の人口や社会移動
の実態等に照らして、現実的な水準であるかなどの実現可能性を意識して検討するこ
とが必要です。

**Q 5 1 : 居住誘導区域の設定について、具体的にどのような区域設定の基準で進めたらよいでし
ょうか？**

A : Q 5 0 に記載の検討を行った上で、具体的に区域を設定される場合は、以下のような
区域の設定が望ましいと考えています。

- ① 生活利便性が確保される区域

ー都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、
端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存す
る駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

- ② 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- ー社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域
- ※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。
- ③ 災害に対する安全性等が確保される区域
- ー土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であつて、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない、居住に適した区域

Q 5 2 : 居住誘導区域を設定する場合、現在指定している用途地域との整合を考慮して検討することが必要でしょうか？また、居住誘導区域外に用途地域があることに対してどのように考えればよいでしょうか？

- A : 人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域や用途地域をそのまま居住誘導区域とするべきではなく、都市の現状と将来の人口等の見通しを踏まえ、具体的な誘導の取組の方針を検討し、それに沿った形で区域を設定すべきと考えています。
- 特に、工業系用途が定められているような地域や、空地等が散在している住宅地などで今後は居住の誘導を図るべきではないと判断されるような地域については、居住誘導区域に含めることは慎重に判断を行う必要があります。
- なお、本制度は一定規模以上の開発行為を対象として誘導を図るものであり、個人の住宅を対象としているものではなく、実際に住宅の建築が想定される以上、居住誘導区域外における住居の環境の保護等のためにも、用途地域を指定する必要性はあると考えられます。

Q 5 3 : 全ての居住誘導区域の中に、都市機能誘導区域を定めなければいけないのでしょうか。

- A : 全ての居住誘導区域の中に、都市機能誘導区域を定めなければならないものではありません。例えば、居住誘導区域を離れて2か所設定しても、公共交通で結ばれ他の区域の都市機能の利用が容易である場合などには、片方だけに都市機能誘導区域を設定する運用は可能です。

Q 5 4 : 非線引き白地において、誘導区域を定めることは可能でしょうか。

- A : いわゆる非線引き白地地域において居住誘導区域を定めることは可能であり、その場合は実際の土地利用の状況を踏まえて、適切な範囲で行うことが必要です。この際、今後の人口減少の見込みや災害リスク等を考慮し、地域の将来像を実現していくために必要な土地利用のあり方について検討を行い、例えば、良好で安全な住環境の形成に向けて、居住誘導区域の設定とあわせ、住居系の用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の土地利用規制の検討を行うこと等が考えられます。
- また、近年頻発・激甚化する自然災害に対応するために、災害リスクを考慮した居住誘導区域の設定や防災指針の策定を用途地域等の設定に先行して行うことも考えられます。

1 3. 立地適正化計画に関する事業について

Q 7 4 : 立地適正化計画で示したまちの姿を実現するために、どのような国の予算制度がありますか

- A : 立地適正化計画に基づくまちづくりを推進する事業として、「都市構造再編集中支援事業」があります。この事業は、人口・世帯減少の本格化、自然災害の頻発・激甚化な

ど、経済社会情勢の大きな変化に直面するなか、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図る必要があることから、市街地の拡散や災害ハザードエリアへの立地を抑制した上で、都市の限られた資源を効果的・効率的に活用し、期間と区域を定めた一体的・集中的なまちづくりを推進するため、立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し、集中的な支援を行うことを目的とする事業です。

その他、立地適性化計画で示したまちの姿の実現に資する取組を支援する各種制度については、国土交通省都市局市街地整備課をはじめ、以下のURLをご参考に 事業所管部局にお問い合わせください。

コンパクトシティの形成に関連する支援施策集：

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html

Q75：立地適正化計画を作成するにあたって、事業との関係で留意すべき点はあるか

A： 都市構造再編集中支援事業を実施するためには、立地適正化計画が以下の条件を満たす必要があります。

- ・都市機能誘導区域と居住誘導区域を定めている。
- ・原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域を都市計画運用指針に反して居住誘導区域に含めていない。

Q75：都市構造再編集中支援事業で実施する事業は全て立地適正化計画に書き込む必要があるか。

A： 都市構造再編集中支援事業を活用する事業は、立地適正化計画の目標に適合するものである必要はありますが、事業名が立地適正化計画に記載されている必要はありません。